

УДК 347.232

Отдельные аспекты осуществления права общей долевой собственности

Калкабек Оразбека Абдирахманулы, студент, Академия управления и производства, dmitrov-nur@mail.ru

В статье рассматриваются некоторые аспекты правового регулирования общей долевой собственности в Российской Федерации и ее роль в современной системе правового регулирования вопросов собственности.

Ключевые слова: гражданское право, собственность, право собственности, общая долевая собственность.

Право преимущественной покупки доли известно российскому праву давно. Впервые оно упоминается в Новгородской купчей грамоте [1]. Это право было закреплено в ст. 64 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. и ст. 120 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. Последний акт предусматривал механизм реализации указанного права. В ст. 120 ГК РСФСР 1964 г. повторялось правило о преимущественном праве покупки доли другими собственниками по цене, по которой она продается, при отчуждении доли в общей собственности постороннему лицу.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участники общей собственности находятся в уязвимом положении. Продажа доли в квартире постороннему лицу может существенно повлиять на уровень жизни других собственников. В связи с этим закон устанавливает преимущественное право, ограничивающее распоряжение долями в общей собственности и защищающее интересы других собственников. Участник долевой собственности вправе распоряжаться своей долей по своему усмотрению, но с соблюдением установленных гражданским законодательством правил при ее возмездном отчуждении.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности обладают преимущественным правом покупки этой доли по указанной цене и на прочих равных условиях. Продавец обязан письменно известить остальных участников о намерении продать свою долю, указав цену и условия продажи. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в течение месяца (для недвижимости) или 10 дней (для движимого имущества), продавец вправе продать долю любому лицу. В случае письменного отказа всех участников от преимущественного права покупки продажа может быть осуществлена ранее указанных сроков.

Примечания

1. Корнилова Н. В. Отдельные аспекты осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Право и государство: теория и практика. 2021. N 9. С. 169–172.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. N 156.

English version

Certain aspects of exercising the right of common shared ownership

Kalkabek Orzabek Abdirakhmanuly, student, Academy of Management and Production

The article examines certain aspects of the legal regulation of common shared ownership in the Russian Federation and its role in the modern system of property law regulation. The study highlights the key principles governing shared ownership, focusing on the rights and obligations of co-owners, as well as challenges arising in the practical application of these norms.

Keywords: civil law, property, property rights, common shared ownership.

Если участником долевой собственности на недвижимое имущество является несовершеннолетний, ему также принадлежит преимущественное право покупки. При управлении имуществом ребенка родители обязаны соблюдать правила гражданского законодательства, применяемые к распоряжению имуществом подопечного (п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ). Опекуну, в соответствии с п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ [2], запрещено без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки, уменьшающие имущество подопечного.

Поскольку преимущественное право покупки является имущественным правом, его отказ требует предварительного разрешения органа опеки. Несоблюдение этого требования может нарушить права несовершеннолетнего в связи с участием в общей собственности. Стоит отметить, что срок действия отказа от покупки, извещения участников долевой собственности и свидетельства нотариуса о передаче извещения законодательством не установлен.

Этот правовой механизм имеет недостатки. Он применяется только при отчуждении доли путем купли-продажи или мены. Доля может быть подарена, передана по договору аренды, заложена или завещана без ограничений. Кроме того, собственник может подарить небольшую часть доли третьему лицу, а затем продать оставшуюся часть этому же лицу, минуя преимущественное право. В таких случаях другие собственники вправе оспорить сделку дарения как притворную, но решение суда в их пользу не гарантировано.

Возникает вопрос: нужно ли нотариальное заверение при дарении единственным собственником доли нескольким лицам по единому договору? На практике этот вопрос не урегулирован, и решение зависит от регистратора. Возможно, достаточно простой письменной формы. Однако, чтобы избежать риска приостановки регистрации, лучше заверить договор у нотариуса.